



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Taxe d'habitation et colocation étudiante

Question écrite n° 26534

Texte de la question

M. Laurent Garcia attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la situation des étudiants occupant un logement en colocation et le paiement de la taxe d'habitation inhérente à l'occupation de ce logement. Il n'y a pas d'exonération spécifique de taxe d'habitation et de contribution à l'audiovisuel public en faveur des étudiants, même boursiers. Ainsi, un étudiant qui occupe un logement au 1er janvier de l'année, est redevable de la taxe d'habitation pour ce logement pour l'année entière. Seules les résidences universitaires gérées par le CROUS, ou affectées au logement des étudiants selon une gestion analogue à celle du CROUS, sont exonérées de taxe d'habitation. Pour un étudiant rattaché au foyer fiscal des parents, un allègement calculé en fonction des revenus existe, sur demande déposée auprès du service des impôts. Ainsi des parents très peu imposables à ce titre compte tenu de la faiblesse de leurs revenus, peuvent en faire bénéficier leur enfant. Cependant, dans la configuration où le même étudiant se trouve être en colocation avec d'autres étudiants, cet allègement n'est plus la règle car seule la totalité des revenus des colocataires occupants est prise en compte. Cela n'est pas sans conséquence financière pour lui, car même s'il est boursier, s'il a contracté un crédit pour financer ses études, et qu'il est rattaché au foyer fiscal de ses parents très faiblement imposable, il se retrouve contraint d'acquitter une taxe d'habitation élevée si un des colocataires est lui-même rattaché au foyer fiscal de parents plus fortunés. En effet, l'administration fiscale, qui a pleinement connaissance de la situation fiscale des différents foyers fiscaux avant la colocation, ne tient plus compte de la capacité à financer de ces foyers dès lors qu'ils se trouvent réunis en colocation estudiantine. Cela impacte fortement les moins fortunés, qui voyaient dans la colocation étudiante un moyen de réduire le coût de leurs études, plutôt que de les augmenter. Il aimerait connaître la position du Gouvernement sur ce point et s'il est envisagé d'orienter la réflexion vers une prise en compte des ressources financières de chaque foyer fiscal de rattachement de chaque élève composant la colocation étudiante pour l'acquittement d'une taxe d'habitation plus en adéquation avec les ressources réelles de chacun.

Texte de la réponse

Conformément aux articles 1407 et 1408 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation (TH) est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation, et est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Les étudiants qui ont la disposition privative d'un logement indépendant du domicile de leurs parents et non situé dans une résidence universitaire gérée par le centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ou, dans des conditions analogues par un autre organisme, sont donc imposables à la TH dans les conditions de droit commun. L'exonération accordée aux étudiants logés dans les résidences universitaires gérées par les CROUS ou dans certaines résidences, lorsque les conditions financières et d'occupation sont analogues à celles des CROUS, se justifie par leur situation particulière. En effet, l'accès à ces résidences dépend de critères sociaux, et les étudiants y sont soumis à des contraintes de vie en collectivité qui ne sont pas imposées à ceux logés dans des logements indépendants. Lorsqu'un local fait l'objet d'une occupation indivise, il ne peut donner lieu qu'à une seule imposition à la TH. Dans cette situation, la taxe est, en règle générale, établie au nom de l'occupant en titre à

l'exclusion par conséquent des personnes avec lesquelles il partage son logement, qui ont la qualité de cohabitant. Elle peut toutefois être établie au nom de l'un quelconque des occupants, même si celui-ci n'est pas l'occupant en titre, lorsqu'il existe des circonstances particulières. Ainsi, lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes en colocation, l'imposition peut valablement être établie au nom de l'un quelconque des occupants (cf. Cour administrative d'appel de Paris, 24 octobre 2001, n° 97-3027). Cette situation de cohabitation entraîne des conséquences s'agissant de l'application de l'exonération de taxe d'habitation sous conditions de ressources prévue à l'article 1414 C de CGI. En effet, le revenu à prendre en compte, qui s'entend de la somme des revenus des foyers au nom desquels l'imposition est établie et des revenus de chacun des foyers fiscaux des cohabitants, est comparé à la limite correspondant à la somme des parts retenues pour l'établissement de l'impôt sur le revenu de chacun des foyers (CGI, art. 1417, II bis). Ces dispositions s'appliquent notamment au cas des étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents et vivant en colocation, et permettent de prendre en compte l'ensemble des capacités contributives des foyers concernés. En outre, les modalités de répartition du paiement de la TH entre les redevables, ou entre redevables et autres occupants du local, relèvent de la sphère privée et ne sont pas connues de l'administration fiscale. Enfin, il est rappelé que, pour les contribuables qui ne bénéficieraient pas de l'exonération prévue à l'article 1414 C du CGI en application de l'article 16 de la loi de finances pour 2020, la TH afférente aux locaux affectés à l'habitation principale sera définitivement supprimée en 2023.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Garcia](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26534

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 février 2020](#), page 971

Réponse publiée au JO le : [27 avril 2021](#), page 3630